

## Kernsaniertes Familiendomizil



**Objektnummer: 6566/1374**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6071 Aldrans
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	180,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	828.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	415,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

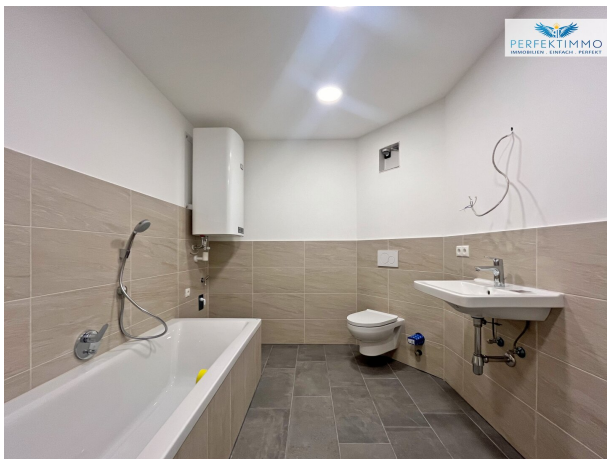


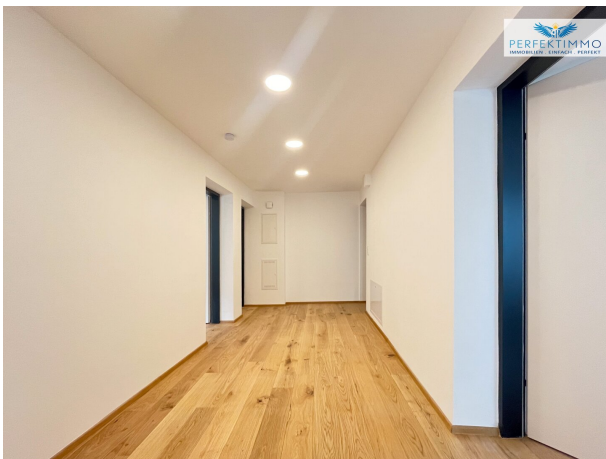
**Barbara Lechleitner**

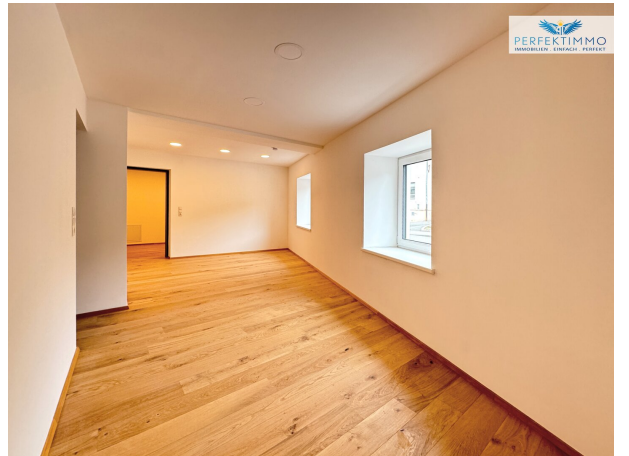
PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332  
H ?+43 650 9805332











# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Barbara Lechleitner  
+43 650 98 05 332

- ✓ *UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG*
- ✓ *VERKAUF ZUM BESTPREIS*
- ✓ *ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN*

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# WOHN- ODER GESCHÄFTSRÄUME MIT ÜBER 180 QM NUTZFLÄCHE

Erdgeschoss



1m



# Objektbeschreibung

## 7 großzügige Zimmer und 2 Bäder auf über 180 qm Wohnnutzfläche

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügigen Wohnräume mit über 180 qm Fläche erstrecken sich über das gesamte Erdgeschoss eines geschichtsträchtigen Hauses und bieten die perfekte Umgebung für Ihre Familie. Die Räume sind nach Osten und Westen orientiert und lassen viel Tageslicht herein. Mit sechs Zimmern, einem großen Gang, einer geräumigen Wohnküche, einem Abstellraum/Speis und zwei modernen Bädern ist genügend Platz für alle Familienmitglieder vorhanden.

Die umfassend sanierten Räume befinden sich im historischen Dorfzentrum von Aldrans und bieten einen hervorragenden Zustand. Bei der Kernsanierung wurden auch hochwertige Schallschutzfenster installiert, die für Ruhe und Entspannung sorgen. Zusätzlich sorgt eine moderne Fußbodenheizung für behagliche Wärme in jedem Raum.

Die zentrale Lage garantiert eine hervorragende Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Genießen Sie die malerische Umgebung und die charmante Atmosphäre dieses historischen Dorfes während Ihrer Familienzeit.

Diese Familienwohnung verbindet modernen Komfort mit historischem Charme und ist die ideale Wahl für Familien, die viel Platz und eine stadtnahe Lage schätzen. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von den zahlreichen Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie überzeugen.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Aldrans ist ein malerisches Dorf nahe Innsbruck. Umgeben von Bergen und Wiesen bietet es eine ruhige Atmosphäre und eine gute Anbindung an die Stadt Innsbruck. Mit intakter Dorfstruktur, Einkaufsmöglichkeiten, einem Restaurant & Pizzeria und Naturaktivitäten müssen Sie hier auf nichts verzichten.

### ECKDATEN:

Objekttyp Wohnung

Letzte Sanierung 2024

Zustand Sehr gut

Wohnnutzfläche ca. 180,82 m<sup>2</sup>

Zimmer 7

Stockwerk Erdgeschoß

Heizung Fußbodenheizung

Befuerung Erdgas

Böden Parkett, Fliesen

Zubehör ca. 6,53 m<sup>2</sup> Dachboden

Parkplatz 1 Abstellplatz im Freien

Energieausweis in Arbeit

Verfügbarkeit ab sofort

Betriebskosten dzt. ca. € 415,00

Kaufpreis € 828.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

Mobil: [?+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap